房地产、住房与舆论

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

住房作为社会契约

在房地产领域，外国财富与新加坡人日常生活的接触最为直接。近80%的居民人口住在建屋发展局兴建的公共组屋中，其中大部分由住户以长期租约的形式拥有。[1]对大多数公民而言，组屋是他们一生中拥有的最大资产，也是其退休储蓄的主要载体；第D部分第I章所述的中央公积金帮助他们为购屋筹资。这项资产的价值，以及下一代能否买得起组屋，是政府执政合法性的核心所在。

外国人基本上被排除在这一市场之外。非居民不得向建屋发展局购买组屋，永久居民则须满足相关条件并受配额限制。[2]《1976年住宅产业法》限制外国人未经政府批准购置有地住宅，例如独立式和半独立式洋房；外国人则可购买私人公寓。[3]因此，外国财富主要在私人公寓市场展开竞争，并通过永久居民和入籍公民进入有地住宅和转售组屋市场。

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

额外买方印花税

管理外国需求的主要工具是额外买方印花税，在普通买方印花税之外另行缴纳。该税于2011年12月作为一系列房地产降温措施之一推出。[4]其对外国人适用的税率已逐步上调。据新加坡国内税务局的资料，自2013年1月12日起为15%，自2018年7月6日起为20%，自2021年12月16日起为30%。[5]

2023年4月26日午夜前不久，政府宣布自次日起将外国人适用的税率翻倍至60%。自2023年4月27日起，外国人购买任何住宅均须缴纳60%，实体则缴纳65%。新加坡公民购买首套房产无须缴纳，第二套缴纳20%，其后每套缴纳30%；永久居民则分别缴纳5%、30%和35%。[6]将住宅转让给受托人同样适用65%的税率。该税须预先缴纳。只有当房产是为可识别的个人受益人持有时，才可申请退税，退至适用税率最高的受益所有人的税率。信托税率于2022年5月9日首次推出，当时为35%；它堵住了富裕家庭为下一代持有房产所使用的途径。[7]

部分外国人可依据自由贸易协定享受公民待遇。冰岛、列支敦士登、挪威和瑞士的国民及永久居民，以及美国国民，享有与新加坡公民相同的印花税待遇。这对考虑移居新加坡的瑞士客户具有实际意义。[8]

2023年4月：原因与反应

2023年加税的时机反映了上文所述的疫情后财富流入潮。2023年第一季度，外国人占私人住宅购买量的6.9%，而一年前为3.1%，为2018年以来的最高水平。在价格1000万新元或以上的住宅市场，截至4月的一年内，永久居民的购买量占17%。[9]国家发展部长李智陞（Desmond Lee）解释说，政府的目标是优先照顾购屋自住的新加坡人，同时抑制本地和外国投资者的需求。[10]

市场的反应符合预期。分析人士称新税率为全球最高之一，并预计外国人的兴趣会降温；一位顾问则警告说，这可能使部分富裕外国人打消在新加坡安家的念头。[11]这种取舍是有意为之。一个希望吸引家族办公室的政府，同时

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

也选择让这些家族办公室的所有者在购房时付出高昂代价，除非他们成为永久居民或公民。这项措施由此将房产问题与居留问题联系起来：通过居留投身新加坡的外国财富，所付代价低于仅仅停泊在砖瓦之中的外国财富。

在国内对财富征税

财富的流入也影响了国内税收政策。新加坡不征收资本利得税、遗产税，也不征收一般财富税，这是其吸引力的一部分。不过，自2022年以来，政府提高了针对高收入和昂贵房产的税负。自2024课税年度起，居民个人应税收入超过50万新元的部分按23%征税，超过100万新元的部分按24%征税；IRAS称其为现行最高个人所得税税率。[12]对于2023年2月15日或之后购买的住宅，买方印花税对售价介于150万新元至300万新元之间的部分提高至5%，超过部分提高至6%，而此前的最高税率为4%。[13]高价值住宅的房产税税率也于2023年和2024年分两步上调。[14]

以欧洲标准衡量，这些措施幅度不大。但它们表明，政府认为在政治上有必要让富人作出看得见的贡献。对于流动性强的家庭，新加坡的税制依然具有吸引力；与此同时，在新加坡持有昂贵房产和赚取极高收入的负担已经加重。

舆论与可见财富的政治

新加坡的舆论很少以抗议的方式表达。它通过选举、国会质询、网络辩论以及政府自身的民意反馈渠道发声。在外国财富问题上，有三种担忧反复出现。第一是住房成本，上述措施正是针对这一问题。第二是对好工作、学位和社会地位的竞争，这与第J部分第IV章所探讨的关于外国专业人士的辩论相互交叠。第三是担心来源可疑的财富能在新加坡社会买到一席之地。

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

第三种担忧在2023年8月之后愈发强烈。洗钱案的嫌疑人曾住在豪宅里，驾驶豪华汽车，出入的圈子包括体面的企业和专业人士。他们的被捕表明，新加坡对富人的吸引力同样吸引了罪犯，而金融中心的把关人并非总是看得足够仔细。因此，下一节讨论的政府回应，也是对舆论的回应。其传递的信息是：新加坡将继续欢迎富人，但只欢迎那些财富经得起审查的人。

注释

1. Wikipedia，“Public housing in Singapore”（2026年11月访问）：2025年，“close to 80%”的居民人口住在公共组屋中，低于2000年88.0%的最高水平。↩
2. 建屋发展局关于HDB组屋购买资格的规定：外国人无资格购买；永久居民可在满足条件的情况下购买转售组屋；2010年引入非马来西亚籍永久居民配额。↩
3. Residential Property Act 1976 (2020 Rev Ed)，尤其是关于受限制住宅产业及部长批准的规定；新加坡土地管理局，土地交易审批组（Land Dealings Approval Unit）。↩
4. 额外买方印花税自2011年12月8日起实施，外国人适用税率为10%。↩
5. 新加坡国内税务局，“Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)”（iras.gov.sg，2026年11月访问），历年税率表：外国人2013年1月12日至2018年7月5日为15%，2018年7月6日至2021年12月15日为20%，2021年12月16日至2023年4月26日为30%。↩
6. 新加坡国内税务局，“Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)”（iras.gov.sg，2026年11月访问）：2023年4月27日或之后的税率为新加坡公民0%、20%和30%，永久居民5%、30%和35%，外国人购买任何住宅60%，实体和受托人65%。↩
7. 新加坡国内税务局，“Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)”（iras.gov.sg，2026年11月访问）：转让给受托人的住宅适用

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

65%的ABSD（信托）；若房产“held on trust for one or more identifiable individual beneficiaries only”，可以退税方式获得减免，金额相当于65%与适用税率最高的受益所有人的税率之间的差额；须预先缴纳，并在六个月内申请退税；2022年5月9日至2023年4月26日的受托人税率为35%。↩

8. 新加坡国内税务局，“Foreigners Eligible for ABSD Remission under Free Trade Agreements (FTAs)”（iras.gov.sg，2026年11月访问）：冰岛、列支敦士登、挪威或瑞士的“Nationals or Permanent Residents”以及美国国民“accorded the same stamp duty treatment as Singapore Citizens”；详细条件见Stamp Duties (Free Trade Agreements) (Remission of ABSD) Rules。↩

9. “Foreigners face sky-high ABSD: developers, investors and home buyers feel the impact”，*Yahoo Finance Singapore*，2023年4月28日，引用Huttons Asia的数据（2023年第一季度外国人占私人住宅购买量的6.9%，2022年第一季度为3.1%，为2018年第一季度以来最高）以及PropNex的数据（截至4月18日的一年内，永久居民占1000万新元或以上住宅购买量的17%）。↩

10. *Yahoo Finance Singapore*，2023年4月28日，同上，引述李智陞的话：政府的目标是“prioritise Singaporeans who are buying for owner-occupation”。↩

11. *Yahoo Finance Singapore*，2023年4月28日，同上：星展集团研究部（DBS Group Research）称60%的税率为“one of the highest rates globally”；JLL的Chia Siew Chuin表示，“the substantial ABSD imposed on foreign buyers could discourage some of the wealthy from setting up homes in Singapore”。↩

12. 新加坡国内税务局，“Individual Income Tax rates”（iras.gov.sg，2026年11月访问）：自2024课税年度起，应税收入500,001新元至1,000,000新元的部分按23%征税，超过1,000,000新元的部分按24%征税，“The current highest personal income tax rate”。↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

13. 新加坡国内税务局，“Buyer’s Stamp Duty (BSD)”（iras.gov.sg，2026年11月访问）：2023年2月15日或之后的住宅，首18万新元按1%，其次18万新元按2%，其次64万新元按3%，其次50万新元按4%，其次150万新元按5%，余额按6%；2018年2月20日至2023年2月14日的最高税率为4%。↩

14. 2022年财政预算案上调年值较高的自住及非自住住宅的房产税税率，分别自2023年1月1日和2024年1月1日起分两步实施。↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com